

Styrelsen för Brf Delfinen

Org.nr: 769615-5790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Delfinen

Org. nr. 769615-5790

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2016-01-01--2016-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheterna bebyggdes 1909 och består av 16 flerbostadshus, med adresserna: Odengatan 20, 22, Kålgårdsgatan 21, 23, 25, Stenhuggargatan 2, 4, Fortunagatan 13, 15, 17, 19, 21.

Föreningens fastighet Delfinen 10 som föreningen innehar med äganderätt ombildades till bostadsrättsförening under år 2007. Föreningens fastigheter utgörs av trä samt stenhus. Fastighetens värdeår är 1988.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7 st	1 rok	293 m ²
		31 st	2 rok	1812 m ²
		23 st	3 rok	1762 m ²
		12 st	4 rok	1228 m ²
		1 st	5 rok	110 m ²
		74 st		5205 m ²
Bostäder	varav Hyresrätt	3 st		219 m ²
		3 st		219 m ²
Lokaler	Hyresrätt	5 st		222 m ²
Garage	Hyresrätt	3 st		
P-platser	Hyresrätt	52 st		
		60 st		222 m ² AK

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Omfattande målningsarbeten av föreningens träbyggnader (2010-2014).
- Utbyte av fönster (2010-2014).
- Installation av fjärrvärme (2010).
- Renovering av fasad och balkonger (2009).
- Omläggning av tak (2007).
- OVK-besiktning av samtliga FTX-system (2014)
- Byte av 4 takfönster (2014)
- Byte av dörrar samt golvbeläggning i flera trapphus (2014)
- Källarlokal Stenhuggargatan 2 inretts med väggar, toalett, ventilation (2014)
- Målning port, installation av kodlås, översyn belysning (Fortunagatan 13 A)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under 2016 har föreningen gjort följande satsningar;

- Ommålning av fasad samt besiktning och renovering av balkonger på Odengatan 22
- Målning av plåttaken av Fortunagatan 21, Stenhuggargatan 4, tvättstugan Fortunagatan 17 och gårdshuset på Fortunagatan 15.
- Renovering av trädgårdspartiet mellan Fortunagatan 13 och Odengatan 20-22 där även en ny gång har anlagts för att binda samman föreningens innergårdar.
- Kompletterande inköp av trädgårdsmöbler så att föreningens alla gårdar därigenom har likartade och stilrena möbler.
- Uppmärkning och ommålning av alla parkeringsplatser.
- Byte av dörrar samt renovering av trapphus i Fortunagatan 13 A.
- Belysningen i soprum och andra utrymmen har förbättrats med bl a rörelsedetektorer.
- Upprustning av inventarierna i gästlägenheten.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom och uppdaterar underhållsplanen årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Renovering av q-märkta byggnaderna Fortunagatan 13 A-B avseende fasader och fönster
- Statusbestämning av föreningen fyra fjärrvärmesystem som underlag för underhållsplanering
- OVK-besiktning av samtliga lägenheter och underhåll av ventilationssystem
- Provtryckning av samtliga 26 eldstäder
- Renovering av 15 trapphus
- Ombyggnation av tvättstugan Odengatan 22

Efter upphandling av fastighetsskötsel, teknisk förvaltning samt städ och lokalvård slöt föreningen under 2016 avtal med Riksbyggen som ny leverantör av dessa tjänster. ^{AK}

Aktiviteter

Två städ- och fixardagar genomfördes under året med god uppslutning. Aktiviteterna ses också som ett led i föreningsdemokratins med tillfällen för dialog mellan styrelsen och medlemmar om vår gemensamma miljö, anläggningar och förening. Insamlade synpunkter utgör ett av underlagen för styrelsens åtgärdsplanering.

Föreningens anläggning för avfallssortering togs i full drift under året. Efter komplettering för insamling av batterier, ljuskällor och smälar har de boende nu tillgång till avfallssortering med 11 fraktioner inklusive mat- och restavfall.

Möten med styrelserna för de tre bostadsrättsföreningarna på Gamla Kålgården har fortsatt. Syftet är att utbyta erfarenheter och utveckla det unika i varumärket "Gamla Kålgården". Styrelsen har varit representerad vid Borätt-kväll kring ämnet juridik.

Ekonomi

Det långsiktiga arbetet med att stärka föreningens likviditet har fortsatt under 2016. Samtidigt har styrelsens intentioner varit att både minska skuldbördan, och därmed kapitalkostnaderna, men även minska känsligheten inför kraftiga räntesvängningar. Utöver att amortera lånen har föreningen därför både rörliga och bundna lån med olika bindningstider fördelade över tid. Den förstärkta likviditeten har medfört att styrelsen under året har omförhandlat en tredjedel av lånen och dessutom kunnat göra en extra amortering med en miljon kronor.

Avgifterna höjdes från 2015-01-01 med 2,7 % och låg på samma nivå under 2016. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2017 har man beslutat att inte höja årsavgifterna.

Avgifterna har nu legat oförändrade i tre år och uppgår i genomsnitt till 762 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens redovisade resultat för 2016 är -277 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 358 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och installationer som inte påverkar föreningens likviditet (se Not 1). Föreningens driftresultat av löpande verksamhet under 2016 (Årets resultat exklusive avskrivningar) är således +1 081 tkr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Riksbyggen, nytecknat avtal under året
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv hos Comhem.
- Miljöstation SUEZ

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-15. På stämman deltog 24 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar (föregående års antal 71). Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Sven-Eric Leandersson

Magnus Axelsson

Pernilla Lans

Sigvard Vågerdal

Johnny Gustafsson

Anna Mattsson

ledamot/ordförande

ledamot/sekreterare

ledamot

ledamot

ledamot

ledamot

AK

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johnny Gustafsson, Sven-Eric Leandersson, Anna Mattsson samt Magnus Axelsson. Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Mattsson, Pernilla Lans, Sigvard Vågerdal samt Sven-Eric Leandersson, två i förening.

Föreningen har inte någon egen föreningsvald revisor utan revisor har varit Arthur Kozak från BoRevision AB.

Valberedning har varit Axel Eriksson (sammankallande) och Liselotte Gustafsson.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4 319	4 343	4 161	4 093
Res. efter finansiella poster, tkr	-277	-38	-630	-364
Soliditet, %	51 %	50 %	50 %	50 %
Balansomslutning, tkr	77 179	78 873	79 267	80 370
Eget kapital, tkr	39 471	39 749	39 786	40 417
Taxeringsvärde, tkr	69 458	63 001	62 848	62 848
- varav byggnad, tkr	48 588	46 005	45 852	45 852
Underhållsfond tkr	886	352	204	859
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	760	740	718
Långfristig Bankskuld kr/m ²	6 818	7063	7026	7 496
Räntekostnader kr/m ²	112	179	219	289

Förändringar i eget kapital

	2016	2015
Belopp vid årets ingång	39 748 739	39 786 326
Årets resultat	- 277 491	- 37 588
Belopp vid årets utgång	39 471 248	39 748 738

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens eget kapital finns i not 14.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-5 243 462
Årets resultat	<u>-277 491</u>
	-5 520 952
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt budget	650 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-637 172
Balanserad förlust	<u>-5 533 780</u>
	-5 520 952

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 898 775 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. AK

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 3	4 319 353	4 343 040
Summa rörelsens intäkter		4 319 353	4 343 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 865 204	-1 820 519
Periodiskt underhåll	Not 5	-637 172	-122 816
Övriga externa kostnader	Not 6	-10 500	-10 500
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-118 021	-115 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 358 627	-1 358 627
Summa rörelsens kostnader		-3 989 524	-3 428 274
Rörelseresultat		329 829	914 766
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 070	687
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-608 389	-953 041
Summa finansiella poster		-607 319	-952 354
Årets resultat		-277 491	-37 588
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat		-277 491	-37 588
Reservering till fond för yttre underhåll		-650 000	-657 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		637 172	122 816
Resultat efter fondförändring		-290 319	-571 772

Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan. AK

Balansräkning**2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 11 59 082 172 60 440 799

Mark

15 229 655 15 229 655

74 311 827 75 670 454

Summa anläggningstillgångar

74 311 827 75 670 454

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

382 5 143

Avräkningskonto HSB Göta

0 6 944

Övriga fordringar

Not 12 18 659 17 773

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 42 102 74 999

61 143 104 859

Kortfristiga placeringar

Bank

2 806 108 3 097 621

2 806 108 3 097 621

Summa omsättningstillgångar

2 867 251 3 202 480

Summa tillgångar**77 179 078 78 872 934** AK

Balansräkning**2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

42 358 593

42 358 593

Upplåtelseavgifter

1 747 660

1 747 660

Fond för yttre underhåll

885 947

351 763

44 992 200

44 458 016

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-5 243 462

-4 671 690

Årets resultat

-277 491

-37 588

-5 520 952

-4 709 278

Summa eget kapital

39 471 248

39 748 738

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

36 612 923

38 034 551

36 612 923

38 034 551

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

386 628

306 628

Leverantörsskulder

210 228

258 898

Skatteskulder

0

189

Övriga skulder

Not 17

34 100

32 313

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

463 951

491 617

1 094 907

1 089 645

Summa skulder

37 707 830

39 124 196

Summa eget kapital och skulder**77 179 078****78 872 934**

AK

Brf Delfinen, 769615-5790

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Kassaflödesanalys

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster	-277 491	-37 588
Avskrivningar	1 358 627	1 358 627
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 081 136	1 321 039

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	36 773	14 069
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-74 738	-50 010
Kassaflöde från löpande verksamhet	-37 965	-35 941

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 341 628	-306 628
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 341 628	-306 628

Årets kassaflöde -1 379 593 978 470

Likvida medel vid årets början 3 104 565 2 126 068

Likvida medel vid årets slut 2 806 108 3 104 565

AK

Noter

2016-01-01
2016-12-312015-01-01
2015-12-31**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:
Byggnader

%
2,1

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

AK

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 3 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	3 966 924	3 966 901
Hyror	520 133	521 362
Elintäkter	1 800	1 800
Övriga intäkter	21 788	44 269
Bruttoomsättning	4 510 645	4 534 332
Avgiftsbortfall	-191 292	-191 292
	4 319 353	4 343 040
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	326 827	398 815
Reparationer	213 392	151 553
El	156 055	166 126
Uppvärmning	554 200	495 341
Vatten	152 709	148 412
Sophämtning	91 287	76 018
Kabel-TV, internet	46 767	66 420
Övriga avgifter	28 220	30 165
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	114 228	114 523
Förvaltningsarvoden	90 306	87 366
Övriga driftskostnader	91 213	85 779
	1 865 204	1 820 519
Not 5 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	637 172	122 816
	637 172	122 816
Not 6 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 500	10 500
	10 500	10 500
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	96 452	96 752
Sociala kostnader	21 569	19 060
	118 021	115 812
Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	1 358 627	1 358 627
	1 358 627	1 358 627
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränta kortfristiga placeringar och avräkningskonto	935	511
Övriga ränteintäkter	135	176
	1 070	687
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	608 389	953 041
	608 389	953 041

NK

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 11 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut2094
1988Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

65 480 531	65 480 531
65 480 531	65 480 531

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-5 039 732	-3 681 105
-1 358 627	-1 358 627
-6 398 359	-5 039 732

Utgående bokfört värde**59 082 172 60 440 799**

Taxeringsvärde för Delfinen 10

Byggnad - bostäder
Byggnad - lokaler

46 166 000	43 313 000
452 000	752 000
46 618 000	44 065 000

Småhus - bostäder
Småhus - mark

1 940 000	1 940 000
1 462 000	1 462 000
3 402 000	3 402 000

Mark - bostäder
Mark - lokaler

19 206 000	15 360 000
232 000	174 000
19 438 000	15 534 000

Taxeringsvärde totalt

69 458 000 63 001 000

Not 12 Övriga fordringarSkattefordran
Skattekonto
Mervärdesskatt

106	0
15 229	15 094
3 324	2 679
18 659	17 773

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader

42 102	74 999
42 102	74 999

Not 14 Eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 358 593	1 747 660	351 763	-4 671 690	-37 588
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			657 000		-657 000
Ianspråkt. Från yttre underhåll			-122 816		122 816
Överföring till balans. Resultat				-571 772	571 772
Årets resultat					-277 491
Belopp vid årets slut	42 358 593	1 747 660	885 947	-5 243 462	-277 491

Föreningen äger 3 lägenheter, lgh nr 15, 72, 74 NK

Noter

2016-12-31

2015-12-31

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37392901	0,83%	2017-02-03	2 333 300	0
SE-Banken Bolån	37392979	2,48%	2017-04-28	3 333 300	0
SE-Banken Bolån	37392995	2,72%	2018-04-28	3 150 096	66 668
SBAB	25713389	0,70%	2018-03-20	3 333 300	0
Stadshypotek	05-133065-847051	1,10%	2019-01-30	5 940 000	80 000
Stadshypotek	05-133065-849038	1,10%	2019-03-01	3 976 003	100 000
SE-Banken Bolån	37102695	0,78%	2016-07-28	2 660 625	13 500
SE-Banken Bolån	37179493	2,75%	2017-01-28	6 045 763	94 848
SE-Banken Bolån	37178764	0,66%	2016-12-19	6 227 164	31 612
				36 999 551	386 628

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

36 612 923

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

35 066 411

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

386 628**306 628****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

44 892 000

44 892 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

19 770

20 496

Arbetsgivaravgifter

13 855

11 817

Övriga kortfristiga skulder

475

0

34 100**32 313****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

16 923

59 357

Övriga upplupna kostnader

108 315

93 661

Förutbetalda hyror och avgifter

338 713

338 599

463 951**491 617**

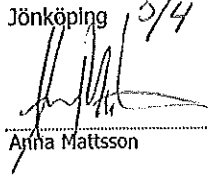
AK

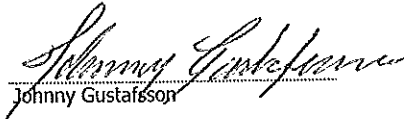
Noter

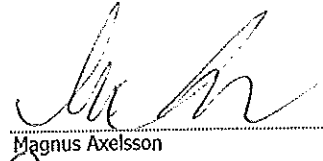
2016-12-31

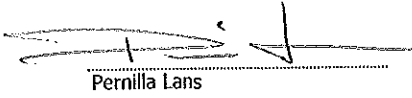
2015-12-31

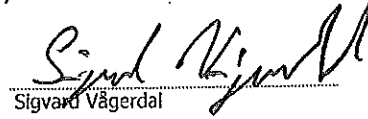
Jönköping 5/4 2017


Anna Mattsson


Johnny Gustafsson


Magnus Axelsson


Pernilla Lans


Sigvard Vägerdal


Sven-Eric Leandersson

Vår revisionsberättelse har 2017 -04 -18 avgivits beträffande denna årsredovisning



Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Delfinen, org.nr. 769615-5790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Delfinen för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Delfinen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsår, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

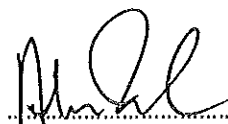
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nässjö den 18 / 4 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB